

Monsieur Michel GUERBERT  
Maire de la commune de Pontoy  
5 rue du Sorbey  
57420 PONTROY

Objet : 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune  
de PONTROY  
Réf. dossier : 2023\_MODIF-01\_EA  
Contact : Emmanuel AMI (03 72 60 61 33 /  
eami@scotam.fr)

Metz, le 09/05/2023

Monsieur le Maire,

Le Syndicat mixte du SCoTAM a reçu, en date du 28 mars 2023, la notification du projet de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pontoy.

En réponse à votre sollicitation, je vous prie de trouver ci-dessous l'avis circonstancié du Syndicat mixte du SCoTAM.

Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement classé en zone 2AUz. Ce secteur s'inscrit au sein de la ZAC « Derrière le Château » d'une superficie totale d'environ 17 ha, dont 12 ha sont dédiés au développement de l'habitat. La procédure permet également de faire évoluer le calendrier d'aménagement des différentes phases du projet. Diverses modifications réglementaires sont également prévues.

**Après analyse du dossier de modification du PLU, il apparaît que le projet proposé n'est pas en phase avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM en vigueur.**

Dans son avis rendu le 28 janvier 2020 sur le projet de PLU arrêté, le Syndicat mixte avait émis plusieurs demandes et recommandations. Celles-ci n'ont quasiment pas été prises en compte dans le PLU approuvé. La modification n°1 du document n'intègre pas davantage ces éléments. Afin d'être plus en phase avec le SCoTAM révisé en 2021, le PLU de Pontoy et l'aménagement de la ZAC « Derrière le Château » nécessitent des évolutions.

Considérant la place de Pontoy dans l'armature urbaine du Schéma (commune périurbaine et rurale supérieure à 500 habitants), il convient notamment de noter que le projet prévoit :

- Une consommation foncière très élevée au regard des objectifs attribués à l'EPCI (cible 6.1 du DOO),
- Une production de logements très importante et mono-spécifique composée de logements individuels purs (cibles 7.1 et 7.2),
- Une densité inférieure à 20 logements / ha (cible 6.3 du DOO).

*In fine*, la production de logements et la consommation foncière liées à l'aménagement de la ZAC grèvent inévitablement les potentialités futures de la commune et des autres communes du Sud Messin : à terme, l'aménagement de la ZAC représente 29% des logements et 27,5% du foncier mobilisable entre 2015 et 2032 pour la strate concernée.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ne prennent pas suffisamment en compte les objectifs de stratégie paysagère (section 3 du DOO) afférentes aux opérations d'aménagement : prise en compte des éléments paysagers et naturels

alentours (ruisseau, ripisylve, points de vue...), végétalisation et perméabilité du site (noues paysagères, places de stationnement perméables...), création d'espaces de convivialité ombragés, de voiries partagées sans trottoir, etc. En particulier, l'OAP n°3 dédiée à la tranche 7 de l'opération ne détaille pas de mesures particulières visant à limiter l'impact de l'aménagement sur le cours d'eau et la ripisylve (section 2 du DOO).

**En conséquence, le Syndicat mixte du SCoTAM émet un avis défavorable à la modification n°1 du PLU de Pontoy.**

Il serait opportun de faire évoluer le PLU comme suit :

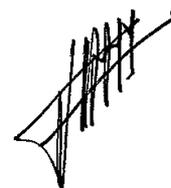
- Intégrer les demandes émises lors de l'arrêt du PLU en 2020, notamment celles relatives à la qualité environnementale et paysagère des opérations d'aménagement ;
- Reclassez en zone agricole la tranche 6 de la ZAC, ainsi que la partie Est de la tranche 7 pour limiter l'impact de l'aménagement sur les terres agricoles, le ruisseau de Chérisey et sa ripisylve ;
- Augmenter la densité des secteurs d'extensions à urbaniser pour tenir compte de l'accroissement de la population devenue supérieure à 500 habitants (passage de 15 à 20 logements / ha, cf. avis 2020) ;
- Diversifier les typologies de logement en proposant par exemple des logements en bande et des logements collectifs de faible hauteur afin d'accueillir une population diversifiée (couples ou personnes seules avec ou sans enfant, primo-accédants...)

**Les urbanistes et paysagistes du Syndicat mixte se tiennent à la disposition de la commune, du bureau d'études OTE et de la SODEVAM pour travailler ensemble à l'évolution du projet. Une réunion de travail pourrait constituer une réelle plus-value.**

Enfin, il convient d'attirer votre attention sur la loi du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, déclinant la trajectoire européenne vers un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050. Cette loi remanie profondément la réglementation et les habitudes en matière d'urbanisme et implique la conception de nouveaux modèles d'aménagement. Elle définit notamment de nouveaux objectifs en matière d'économie de foncier pour la période 2021-2030 et en matière de réduction de l'artificialisation des sols pour la période 2031-2050. L'élaboration d'un PLUi pourrait permettre d'assurer une bonne répartition de ces objectifs à l'échelle intercommunale.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Henri HASSER  
Président du Syndicat mixte du SCoTAM



Monsieur Lionel FOURNIER  
Maire de la commune de Rombas  
Place de l'Hôtel de Ville  
57120 ROMBAS

Objet : 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune  
de ROMBAS

Réf. dossier : 2023\_MODIF-02\_EA

Contact : Emmanuel AMI (03 72 60 61 33 /  
eami@scotam.fr)

Metz, le 25/05/2023

Monsieur le Maire,

Le Syndicat mixte du SCoTAM a reçu, en date du 18 avril 2023, la notification du projet de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rombas.

Cette procédure vise à supprimer un emplacement réservé réalisé et à modifier plusieurs articles du règlement écrit. Les modifications proposées ne sont pas de nature à mettre en cause la compatibilité du PLU de Rombas avec les orientations et objectifs du SCoTAM.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Henri HASSER  
Président du Syndicat mixte du SCoTAM



Monsieur Gilles Soulier  
Président de la CC Mad & Moselle  
2 bis rue Henri Poulet  
54470 Thiaucourt-Regniéville

Objet : 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU de  
la commune de CORNY-SUR-MOSELLE  
Réf. dossier : 2022\_MODIF-S04\_EA  
Contact : Emmanuel AMI (03 72 60 61 33 /  
[eami@scotam.fr](mailto:eami@scotam.fr))

Metz, le 14/03/2023

Monsieur le Président,

Le Syndicat mixte du SCoTAM a reçu, en date du 23 février 2023, la notification du projet de 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corny-sur-Moselle.

En réponse à votre sollicitation, je vous prie de trouver ci-dessous les observations du Syndicat mixte du SCoTAM.

Cette procédure vise à harmoniser plusieurs articles du règlement écrit du PLU et à rendre davantage opérationnel l'aménagement du secteur d'Auché, classé en zone 1AU.

**La modification simplifiée n°1 du PLU de Corny-sur-Moselle n'entraîne pas de point d'incompatibilité avec le SCoTAM. Néanmoins, le Syndicat mixte propose plusieurs recommandations :**

*Remarques relatives au projet de modification du PLU :*

- Modification de l'article 8 : il conviendrait de veiller, aux différentes étapes du projet, à maintenir des espaces publics de qualité entre chaque construction et de gérer convenablement la covisibilité entre chaque construction afin de rendre acceptable la densité de l'opération par les futurs habitants ;
- En lien avec la modification de l'article 11.2 de la zone A, il aurait été opportun de conserver les règles précédentes afin de maintenir une uniformité des toitures des bâtiments agricoles sur la commune, dans un contexte paysager qualitatif (côtes de Moselle) ;
- Afin d'éviter la création de lisières abruptes pouvant dégrader le caractère rural et agricole du territoire, le maintien de dispositif à claire-voie dans les zones A comportant des vues dégagées permettrait une forme de transition douce entre les espaces, ce que ne permettent pas les pare-vues et les claustras. Les dispositifs permettant une perméabilité visuelle seraient plus adaptés à l'insertion paysagères au sein de ces espaces ;
- Afin de jouer pleinement leurs rôles, les haies de clôtures visant à intégrer le bâti agricole dans son environnement pourraient prendre la forme de haies vives d'essences locales sans limite de hauteur.

*Autres remarques du Syndicat mixte du SCoTAM :*

- Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, une réflexion pourrait être menée concernant les potentiels d'une densification qualitative (ex : pensée à l'échelle



Syndicat mixte du  
**SCoTAM**

des îlots, création/recréation de fronts urbains cohérents, venelles habitées, éviter la multiplication de parcelles en T multipliant les voiries, limiter les coups par coups, etc.).

- Le Syndicat mixte informe que certaines références réglementaires inscrites dans la notice de présentation et/ou le règlement écrit sont obsolètes et qu'il conviendrait de les corriger (exemple : en zone A, à l'article 11.2, faire référence à l'article R111-27 du code de l'urbanisme et non au R111-7).

Le Syndicat mixte met à disposition les compétences de ses urbanistes et paysagistes que vous pouvez solliciter pour une visite sur site et des conseils complémentaires.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Henri HASSER  
Président du Syndicat mixte du SCoTAM

Monsieur Gilles SOULIER  
Président de la Communauté de Communes Mad & Moselle  
2 bis Rue Henri Poulet  
54470 THIAUCOURT-REGNIEVILLE

Objet : Avis sur une demande de permis  
d'aménager – Novéant-sur-Moselle PA n° 57 515  
22C0001  
Réf. dossier : 2023\_PA01\_EA  
Contact : Emmanuel AMI (03 72 60 61 33 /  
eami@scotam.fr)

Metz, le 23/01/2023

Monsieur le Président,

Le Syndicat mixte du SCoTAM a reçu pour avis, en date du 29 décembre 2022, le dossier de demande de permis d'aménager déposé par la Communauté de Communes Mad & Moselle concernant le projet n° 57 515 22C0001 situé sur la commune de Novéant-sur-Moselle.

En réponse à votre sollicitation, je vous prie de trouver dans le présent courrier l'avis du Syndicat mixte. S'agissant d'une opération supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le projet doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM, tel que prévu à l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce projet de permis d'aménager concerne une superficie de 1,57 ha située en zone Ux du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Novéant-sur-Moselle, document d'urbanisme approuvé en 2007 et mis à jour en 2022. Le projet permettrait la construction de 10 cellules artisanales et commerciales pour une surface de plancher maximale estimée à 11 600 m<sup>2</sup>.

Le Syndicat mixte souligne l'attention portée à l'insertion paysagère du projet dans son environnement ainsi que la réutilisation d'une friche pour le développement économique local. Ce projet s'inscrit dans les orientations et objectifs du DOO ainsi que du futur DAAC en cours d'élaboration.

**Afin de décliner pleinement ces orientations, le Syndicat mixte recommande de :**

- **Justifier de l'impossibilité d'implanter les cellules artisanales et commerciales au sein des sites de l'intercommunalité existants et voisins du secteur de projet (cible 10.1 du DOO) ;**
- **En application de la cible 10.5 du DOO :**
  - o **Prévoir l'aménagement de stationnements cycles, dans le respect de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments ;**
  - o **Renforcer la part des stationnements perméables sur l'ensemble de la zone au-delà du minimum de 50% des places ;**
- Pour les plantations de végétaux endémiques, utiliser des plants labellisés « Végétal local » afin de préserver le patrimoine génétique des essences présentes aux abords du projet ;
- Veiller à l'accompagnement des porteurs de projet dans le respect du CPAUPE et assurer la cohérence entre chaque construction à venir. Si ce n'est déjà le cas, une mission de paysagiste/urbaniste coordonnateur pourrait s'avérer intéressante pour assurer la bonne traduction des ambitions et permettre des dépôts de permis de construire dans la philosophie globale du dossier transmis.

Les fiches actions du Plan Paysages du SCoTAM pourront utilement être mobilisées par l'intercommunalité afin de parfaire la qualité de l'insertion des projets, notamment les fiches-action n°2 (« L'arbre : un atout pour aménager l'espace public autrement ») et n°4 (Ménager les entrées de villes et de villages »).

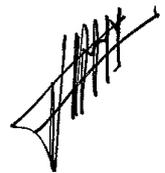
**Par conséquent, le Syndicat mixte du SCoTAM émet un avis favorable sur le permis d'aménager n°57 515 22C0001.**

L'équipe technique du Syndicat mixte se tient à la disposition de la Communauté de Communes et des porteurs de projet pour travailler de manière concertée à l'intégration dans ce projet des éléments mentionnés précédemment.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je me tiens à votre disposition pour tout complément et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Henri HASSER

Président du Syndicat mixte du SCoTAM



Monsieur Roland CHLOUP  
Président de la Communauté de Communes  
Haut Chemin Pays de Pange  
1bis route de Metz  
57530 PANGE

Objet : Avis sur une demande de permis  
d'aménager – Pange PA n° 057 533 22 00002  
Réf. dossier : 2023\_PA03\_EA  
Contact : Emmanuel AMI (03 72 60 61 33 /  
eami@scotam.fr)

Metz, le 17/02/2023

Monsieur le Président,

Le Syndicat mixte du SCoTAM a reçu pour avis, en date du 20 janvier 2023, le dossier de demande de permis d'aménager déposé par la société DELTAMENAGEMENT concernant le projet n° 057 533 22 00002 sur la commune de Pange.

En réponse à votre sollicitation, je vous prie de trouver dans le présent courrier l'avis du Syndicat mixte. S'agissant d'une opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le projet doit être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM, tel que prévu à l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce projet de permis d'aménager concerne une superficie de 1,34 ha située en zone UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pange, document d'urbanisme approuvé en 2017. Le projet permettrait la construction de 25 logements pour une surface de plancher maximale estimée à 9 000 m<sup>2</sup>.

Le Syndicat mixte souligne la prise en compte des orientations et objectifs du SCoTAM concernant :

- La réutilisation d'espaces en friches dans une optique de sobriété foncière ;
- La diversification des typologies de logements et le respect des objectifs quantitatifs fixés à l'EPCI et à la commune ;
- La création d'un espace de respiration convivial et multifonctionnel ;
- La végétalisation de l'opération (essence locales diversifiées pour les clôtures privées et les espaces publics) et sa perméabilité (30% de chaque parcelle devant rester perméable), dans un contexte contraint : végétation proche du mur d'enceinte interdite, toits végétalisés interdits en secteur de monument historique (recours à l'article L111-17 du code de l'Urbanisme) ;
- La mise en œuvre de la gestion alternative des eaux pluviales (gestion à la parcelle, noues, matériaux drainants) ;
- La prise en compte de la petite faune locale dans le choix des typologies de clôture ;
- La prise en compte du patrimoine local dans le parti d'aménagement : vues préservées vers le château, conservation du mur d'enceinte historique, obligation de recourir aux toits à double pans uniquement, ouverture des parcelles sur l'espace public (hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,20 m) ;
- L'intégration de voiries partagées et de cheminements doux au sein de l'opération et en connexion avec le tissu urbain environnant.

Dans un souci d'amélioration de la qualité du projet et de renforcement de la compatibilité du projet avec le DOO du SCoTAM, le Syndicat mixte recommande :

- De préciser la taille prévisionnelle des logements, dans un objectif de diversification des parcours résidentiel (privilégier les logements T2, T3 et T4).
- D'analyser l'opportunité de recourir à l'utilisation de chaussées à structure réservoir en complément des autres mesures de gestion alternative des eaux pluviales mises en œuvre, dans une optique de tendre vers le « zéro-tuyau ». Les aides de l'Agence de l'Eau dans l'enveloppe urbaine pourraient être mobilisées à cette fin ;
- De veiller à la bonne insertion du projet dans son environnement (tissu historique) par un choix de couleurs des constructions typiques de la région (déclinaisons de la pierre de Jaumont par exemple) ;
- De diagnostiquer la présence de plantes invasives dans le cadre du défrichage de la parcelle située rue de Neuvic sur Lisle (lot 26) et mettre en œuvre, le cas échéant, des mesures spécifiques visant à limiter leur dispersion dans l'environnement.

Le Plan Paysages du SCoTAM, notamment la fiche-action n°2 relative aux arbres et plantations dans les projets urbains, pourra être utilement mobilisé.

**Par conséquent, le Syndicat mixte du SCoTAM émet un avis favorable sur ce permis d'aménager.**

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je me tiens à votre disposition pour tout complément et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Henri HASSER  
Président du Syndicat mixte du SCoTAM



Monsieur Jean-Michel BRUN  
Président de la Communauté de Communes  
Houve Pays Boulageois  
29A rue de Sarrelouis  
57220 BOULAY

Objet: Avis sur une demande de permis  
d'aménager – Piblangé PA n° 057 542 22B0001  
Réf. dossier : 2023\_PA02\_EA  
Contact : Emmanuel AMI (03 72 60 61 33 /  
[eami@scotam.fr](mailto:eami@scotam.fr))

Metz, le 15/02/2023

Monsieur le Président,

Le Syndicat mixte du SCoTAM a reçu pour avis, en date du 18 janvier 2023, le dossier de demande de permis d'aménager déposé par la société LCA Société d'Aménagement concernant le projet n°057 542 22B0001 sur la commune de Piblangé.

En réponse à votre sollicitation, je vous prie de trouver dans le présent courrier l'avis du Syndicat mixte.

***S'agissant du projet de permis d'aménager :***

Ce projet de permis d'aménager concerne une première tranche de lotissement résidentiel, d'une superficie de 1,23 ha. Le secteur est situé en zone constructible de la carte communale de Piblangé, document d'urbanisme approuvé en 2007. Le projet permettrait la construction de 21 à 30 logements pour une surface de plancher maximale estimée à 4 999 m<sup>2</sup>. La seconde tranche de l'opération porterait l'ensemble à la construction de 39 à 55 logements pour une superficie totale de 2,2 hectares.

Le projet apparaît globalement en phase avec les objectifs quantitatifs du SCoTAM en matière de consommation foncière et de production de logement. Le Syndicat mixte souligne notamment la diversification des typologies de logements (petits collectifs, maisons en bande et maisons individuelles classiques) au sein du projet. Le maintien de la végétation arborée en bordure de voie départementale participe à l'insertion paysagère du projet et à la conservation de la trame verte locale.

Néanmoins, le projet est insuffisamment complet au regard d'autres orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs relatives aux opérations d'aménagement.

**Ainsi, le Syndicat mixte du SCoTAM demande :**

**En matière de qualité paysagère des opérations d'aménagement**

- D'analyser les **points de vue** depuis et sur le site de l'opération, notamment depuis le village ancien de Piblangé situé en contre-bas ;
- De tenir compte de la **topographie** du site et de la situation en **entrée de village** du projet par une insertion du bâti proportionnée au contexte paysager :
  - o Insertion du bâti dans la pente en limitant les affouillements/exhaussements, privilégier les constructions qui accompagnent le terrain naturel : sur pilotis, en encastrement dans la pente, etc.
  - o Prendre les mesures nécessaires pour veiller au bon dimensionnement des murs de soutènement (ex : 0,5 à 0,7m maximum dans le règlement de lotissement) pour en limiter l'impact sur le grand paysage ;

- Intégrer au dossier une analyse de l'entrée de village indiquant les mesures adéquates pour maintenir une entrée du bourg soignée en lien avec le caractère agricole du village et comprenant des vues 3D de ce que pourrait être le projet finalisé au regard des hypothèses d'implantation présentées, notamment avec des vues depuis la RD 53 et la RD3.

En matière de gestion alternative des eaux pluviales :

- Renforcer la **gestion alternative des eaux pluviales** en complément du bassin de rétention proposé par d'autres mesures de gestion : infiltration à la parcelle, noues en bordure de voirie, matériaux perméables (stationnement, voirie), stockage.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du bassin de rétention (ex : aménagement d'un bassin planté d'essences hygrophiles, accompagné de quelques bancs).

En matière d'utilisation économe du sol et de densité de logements : veiller à l'atteinte de la densité minimale de logements prévues dans le DOO pour la commune de Piblange, soit une **densité minimale brute de 20 logements / ha.**

En complément le Syndicat mixte **recommande**, en vue d'améliorer la qualité globale du projet :

- D'aménager de voiries partagées piétons-voitures sur un même niveau, sans bordures ;
- De veiller à proposer des essences d'arbres compatibles avec le recul imposé par l'aléa moyen au risque de retrait-gonflement des argiles : les arbres proposés en annexe du règlement ont pour la plupart un grand développement, rendant leur plantation dans les parcelles impossibles. Une palette d'arbres à faible ou moyen développement serait plus appropriée.
- De réglementer l'éclairage public afin de limiter la pollution lumineuse (éclairage orienté vers le bas, puissance modulée...) et l'insertion paysagère des candélabres (limiter leur hauteur et éviter un aspect trop « routier ») ;
- La création d'espaces publics multifonctionnels, en lien avec l'adaptation au changement climatique : orientation bioclimatique des constructions, ombrières, toitures et façades végétalisées, revêtement de voirie de couleur claire, végétalisation des espaces publiques limitant les effets d'îlot de chaleur, espaces ombragés dédiés à la détente ou au jeu... L'élaboration d'un Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPÉ) sur l'ensemble du secteur permettrait notamment de préciser les modalités d'insertion du projet dans son site et son environnement.

Ainsi, **le règlement de lotissement** gagnerait à être complété afin d'aboutir à un projet de qualité apportant une réelle plus-value pour le cadre communal spécifique de Piblange.

Pour information, les fiches-action du Plan paysage du SCoTAM pourront utilement être mobilisées, notamment celles portant sur la stratégie paysagère (fiche-action n°3), les entrées de ville-village (fiche-action n°4) et les arbres dans les projets urbains (fiche-action n°2).

Il est à noter que ce projet viendrait **grever les possibilités de développement de la commune à l'horizon 2032** et que le foncier consommé serait **comptabilisé par l'intercommunalité au regard des objectifs de réduction de la loi climat résilience pour la période 2021-2030.**

**Le Syndicat mixte attire par conséquent l'attention de la commune et de l'intercommunalité sur l'intérêt d'élaborer un projet d'aménagement qualitatif et concerté afin qu'il s'intègre de manière cohérente et valorisante dans le territoire.**

**Par conséquent, le Syndicat mixte du SCoTAM émet un avis réservé sur ce permis d'aménager.**

L'équipe technique du Syndicat mixte se tient à la disposition de la commune, de l'intercommunalité et des porteurs de projet **pour travailler en concertation sur ce dossier. Les compétences des urbanistes et paysagistes du Syndicat mixte pourront notamment être mobilisées dans un objectif de conseil qualitatif.**

***S'agissant de la carte communale de Piblange :***

Il convient d'attirer spécifiquement votre attention sur la loi du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, déclinant la trajectoire européenne vers un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050. Cette loi institue notamment un changement de modèle concernant l'aménagement et l'urbanisme qui devra être traduit dans les documents de planification, d'urbanisme ainsi que dans les projets opérationnels. Les emprises constructibles permises par la carte communale actuelle ne permettent pas, à ce stade, d'être en phase avec cette nouvelle réglementation.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je me tiens à votre disposition pour tout complément et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Henri HASSER  
Président du Syndicat mixte du SCoTAM



Végétation :

Sauf particularités locales du sol, certains végétaux de la palette ne sont pas adaptés aux sols de Piblangé : notamment le Sarcococca. Un inversement dans les photographies entre le Carex comans et le Sanguisorba officinalis a également été observé. De même, le premier arbuste de la haie vive est un Amélanchier ovalis et non un Cydonia.

Les arbres proposés ont pour la plupart un grand développement rendant leur plantation dans les parcelles impossibles si l'on prend en compte les normes quant au retrait et gonflement des argiles (Piblangé étant en zone d'aléas moyen). Une palette d'arbres à faible ou moyen développement serait plus appropriée.

Qualité paysagère des espaces publics :

L'installation d'un bassin d'infiltration technique, directement en entrée de lotissement apparaît peu qualitative. Un espace vert extensif, comprenant une dépression douce destinée à recevoir les eaux de voiries par temps de pluie mais pouvant accueillir d'autres usages par temps plus sec serait à privilégier. Il s'agirait alors de créer un espace de rencontre aménagé pouvant collecter les eaux de voirie. Son positionnement hors du point bas de l'espace à aménager pose question. Il serait plus efficace à l'extrême Nord-Est de l'emprise du futur quartier. Cette alternative permettrait également de se connecter au chemin agricole situé en limite de parcelle à ce même niveau.

L'implantation des voiries les plus longues, parallèlement aux courbes du relief permettrait une gestion extensive des eaux pluviales par l'installation le long des voies, d'une noue de collecte des eaux de ruissellement. Elle peut au minimum permettre de stocker, voire d'infiltrer les eaux recueillies, permettant ainsi de minimiser le volume de stockage au niveau du bassin de rétention et de limiter le ruissellement vers Piblangé.

Insertion dans le grand paysage :

Le lotissement actuel comprend un talus doublé d'une haie qui rend le lotissement isolé du tissu urbain auquel il se greffe. A l'inverse, il ne s'insère dans aucune formation naturelle lui permettant de s'intégrer dans le grand paysage. La plantation de haie vive en frange de parcelle pour les lots les plus au nord et à l'est permettrait de garantir une transition entre l'espace bâti et le grand paysage. Pour minimiser au maximum l'impact visuel, cette haie devrait comprendre des arbres haute-tige.

Gestion des limites avec l'espace public :

La commune de Piblangé ne comporte pas de dispositif à claire-voie. Les devantures de bâti sont traditionnellement maintenu ouvert et en lien visuel avec la rue. Dans un souci de cohérence, le nouveau lotissement pourra proposer des formes de clôtures garantissant cette typicité. Ainsi, les dispositifs à claire-voie auraient vocation à être interdits tout comme les pare-vues et la hauteur des haies limitée à 1,40m. La palette végétale pourra encourager la plantation de végétaux labellisés « végétal local » pour servir à la biodiversité locale.

Voirie et desserte :

L'implantation de l'entrée de lotissement est à ce stade, très visible dans le grand paysage. Un accès depuis le chemin d'exploitation à l'arrière de l'école pourrait permettre une connexion plus directe avec le tissu urbain existant. Par ailleurs cette disposition permettrait la création d'une frange végétale continue au Nord.



Monsieur Jean-Michel BRUN  
Président de la Communauté de Communes  
Houve Pays Boulageois  
29A rue de Sarrelouis  
57220 BOULAY

Objet : Avis sur une demande de permis de  
construire – Boulay PC n° 057 097 22B0016  
Réf. dossier : 2023\_PC01\_EA  
Contact : Emmanuel AMI (03 72 60 61 33 /  
eami@scotam.fr)

Metz, le 08/03/2023

Monsieur le Président,

Le Syndicat mixte du SCOTAM a reçu pour avis, en date du 15 février 2023, le dossier de demande de permis de construire déposé par la société JLD Promotion concernant le projet n°057 097 22B0016 sur la commune de Boulay.

En réponse à votre sollicitation, je vous prie de trouver dans le présent courrier l'avis du Syndicat mixte.

Ce projet de permis de construire concerne une superficie de 0,72 ha situé en zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boulay, document d'urbanisme approuvé en 2008. Le projet permettrait la construction de 75 logements sociaux pour une surface de plancher estimée à 4347 m<sup>2</sup>.

Globalement, le projet respecte les orientations et objectifs du SCOTAM :

- Diversification de la typologie de logements (logements collectifs sociaux) ;
- Aménagements permettant une insertion qualitative du projet dans son environnement (végétalisation du projet et de ses franges, volumes cohérents avec le tissu urbain existant) ;
- Densité de logements importante à proximité d'équipements commerciaux, du centre-ville et du parc de la Schanze, situés à moins de 15 min à pied ou 5 min à vélo ;
- Faible consommation foncière ;
- Prise en compte de la gestion alternative des eaux pluviales.

En vue de l'amélioration qualitative du projet, **le Syndicat mixte recommande** :

- D'améliorer l'adaptation du projet au contexte topographique :
  - o en évitant que les logements et les ouvertures en rez-de-chaussée se situent en contre-bas de murs de soutènement ;
  - o en limitant le nombre et la hauteur des espaces techniques de types murs et talus par une meilleure adaptation au terrain naturel (privilégier une différence de niveau de 70 cm entre l'avant et l'arrière du bâti au lieu de 1,70 m comme proposé dans le projet) ;
- De préciser le nombre de stationnement vélos prévus dans les bâtiments ;
- D'améliorer la circulation piétonne du projet en proposant un cheminement au droit du bâtiment C et permettant de connecter les rues Guynemer et Sainte-Croix ;
- De prévoir les modalités d'accès à la parcelle cultivée au sud de l'opération (chemin agricole à pérenniser) ;
- De proposer une insertion paysagère sur la partie sud du projet (haie champêtre, alignement d'arbres...) ;
- D'encourager l'appropriation du projet par les futurs habitants en créant des espaces de jeux, de repos (bancs, tables...), de convivialité (jardin potager par exemple) ;
- De viser une meilleure adaptation du projet au changement climatique par :

- Des choix de matériaux adéquats (éviter les bardages en métal orientés au sud) ;
- La plantation d'essences locales, non-invasives et non-allergisantes ;
- La végétalisation des façades et/ou des emprises minérales plein sud-ouest (apporter de l'ombrage) ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- L'aménagement d'ombrières de fenêtres.

A toute fin utile, la fiche-action n°2 du Plan Paysages du SCoTAM (« L'arbre, un atout pour aménager l'espace public ») pourra être mobilisée dans l'objectif d'assurer la pérennité des plantations sur l'ensemble de l'opération. Les compétences des urbaniste et paysagiste du Syndicat mixte peuvent être mobilisées par vos soins pour une visite de site et de conseils complémentaires (réseau viaire, rétrocession, choix des essences, etc.).

**Par conséquent, le Syndicat mixte du SCoTAM émet un avis favorable sur ce projet de permis de construire.**

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je me tiens à votre disposition pour tout complément et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Henri HASSER  
Président du Syndicat mixte du SCoTAM

